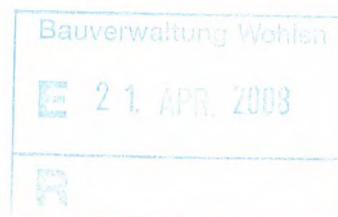


Gestaltungsplan Aargauerstrasse / Bahnhofweg / Steindlerstrasse

gemäss § 21 BauG

Durch Gemeinderat genehmigte Fassung, 7. April 2008



Sondernutzungsvorschriften

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **11. Juni 2008**

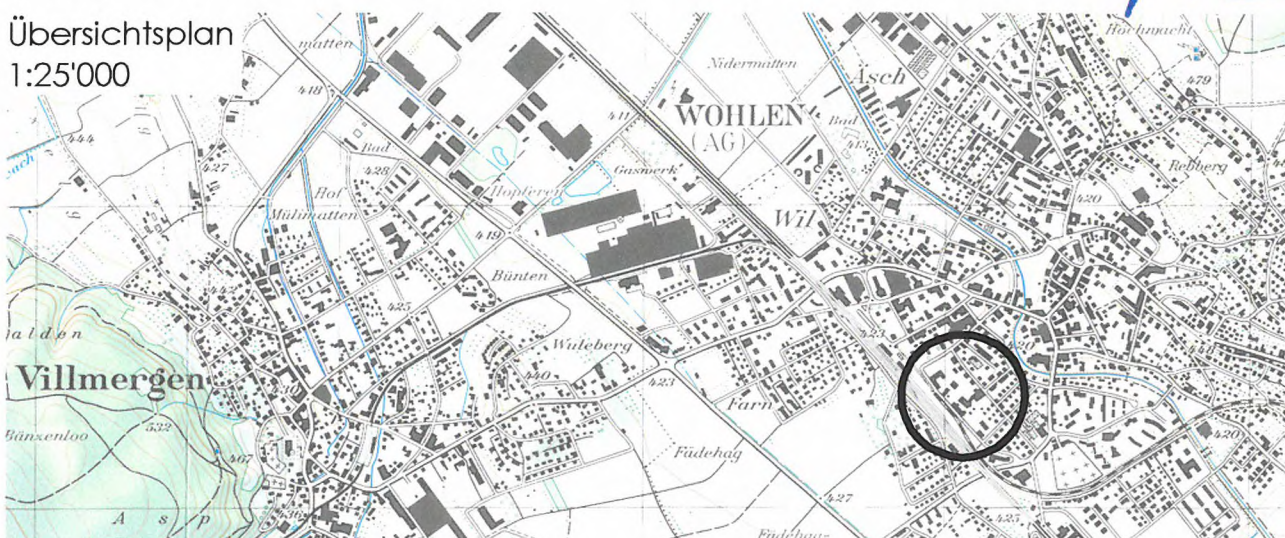
Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Der Staatsschreiber:

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichtsplan
1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: **-7. April 2008**

Vorprüfungsbericht vom: **16. Nov. 2007**

Öffentliche Auflage vom: **-4. Dez. 2007** Bis: **14. Jan. 2008**

Beschlossen vom Gemeinderat am: **-7. April 2008**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt:

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Zweck
des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan über das Gebiet Aargauerstrasse / Bahnhofweg / Steindlerstrasse schafft die Voraussetzungen einer verdichteten Nutzung unter Wahrung einer harmonischen, städtebaulichen Einbindung der Überbauung in das angrenzende Wehrli-Quartier und der Schaffung eines räumlichen und nutzungsspezifischen Abschlusses gegenüber der Eisenbahnlinie.

² Mit der Regelung der Höhenbegrenzungen der Bauten wird die Wohnqualität innerhalb des Areals wie auch jene der Nachbargrundstücke sichergestellt.

§ 2

Bestandteile des
Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:
- Situationsplan 1: 500
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Planungsbericht sowie die Erläuterungspläne "Bestehende Situation, Überbauungsnachweis, Längsschnitte, Querschnitte und Schattendiagramm" dienen ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und sind nicht verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan bezieht sich auf das im Plan bezeichnete Gebiet mit den Parzellen Nr. 2258, 3496, 2758, 2759, 2760.

§ 4

Verhältnis zur
BNO

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Zone WG 3.

§ 5

Situierung der
Gebäudekörper

Im Gestaltungsplanperimeter können die Gebäudekörper innerhalb der Baulinien und den festgelegten Grenzabständen beliebig situiert werden. Innerhalb der Baubereiche gilt die offene oder geschlossene Bauweise.

§ 6

Baubereiche

Es werden folgende Baubereiche ausgedehnt:

§ 7

Baubereich 1a

¹ Das bestehende, ehemalige Verwaltungsgebäude der Georges Meyer AG, Vers. Nr. 1013, steht unter Substanzschutz und muss erhalten werden. Ebenso ist die Umgebung nicht weiter bebaubar und als Gartenanlage mit Einfriedigungen zu erhalten.

² Die beiden Seitenflügel können abgebrochen werden oder als Neubauten innerhalb des markierten Baufeldes ersetzt werden.

³ Der östliche rückwärtige Seitenflügel darf eingeschossig innerhalb des dargestellten Baufeldes ergänzt werden.

⁴ Alle Eingriffe sind mit der kant. Denkmalpflege abzusprechen. Siehe auch § 63 Abs.3 BNO.

⁵ Max. BGF: 2'700 m²

§ 8

Baubereich 1b

¹ Dieser Bereich dient für 4-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss, welches in der Lage gegenüber der Steindlerstrasse und der Parzelle Nr. 2760 teilweise zurück zu versetzen ist. Unterabstände zwischen einzelnen Bauten untereinander sind erlaubt.

² Max. BGF: 3'900 m²

§ 9

Gemeinschaftsfläche 2a

¹ Dieser Bereich dient als Gemeinschafts-Aussenfläche und für die Erstellung von Gemeinschaftsanlagen der Baubereiche 1b, 3 und/oder 4b.

² Soweit Gemeinschaftsanlagen erstellt werden, sind die notwendigen Ausnutzungsverschiebungen von den Baubereichen 1b, 3 und 4b auf den Baubereich 2a vorzunehmen und im Grundbuch anzumerken. Die Nutzungsrechte an den Gemeinschaftsanlagen sind privatrechtlich sicherzustellen.

³ Werden die Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Bebauung in den Baufeldern 1b, 3 und 4b realisiert, bleibt diese Fläche als Gemeinschafts-Aussenfläche für Grünanlagen.

³ Max. BGF: 0 m²

§ 10

Baubereich 2b

¹ Gewerbebereich mit bestehenden Bauten. Dieser Bereich ist für weitere Gewerbebauten und neue Wohnbauten vorgesehen.

² Die maximale Gebäudelängen und Mehrlängenzuschläge gemäss BNO sind im Baubereich 2 b aufgehoben.

³ Max. BGF: 7'145 m²

§ 11

Baubereich 3

¹ Dieser Bereich dient für 4-geschossige Bauten ohne zusätzliches Attikageschoss.

² Unterabstände zwischen einzelnen Bauten und zum Baubereich 4b sind erlaubt.

³ Zwischen den einzelnen Gebäuden ist ein genügend grosser Abstand einzuhalten, so dass eine Kammwirkung im Sinne des Erläuterungsplans "Überbauungsnachweis" entsteht.

³ Max. BGF: 5'400 m²

§ 12

Baubereich 4a

¹ Dieser Bereich umfasst die drei EFH Parzellen Nr. 2758, 2759, 2760 mit den bestehenden Bauten.

² Dieser Bereich dient für 3-geschossige Bauten ohne zusätzliches Attikageschoss.

³ Max. BGF: gemäss BNO / Bauzonenplan

§ 13

Baubereich 4b

¹ Dieser Bereich dient für 3-geschossige Bauten ohne zusätzliches Attikageschoss.

² Unterabstände zwischen einzelnen Bauten und zum Baubereich 3 sind erlaubt.

³ Max. BGF: 1'500 m²

§ 14

BGF

¹ Die max. Ausnutzungsziffer über das gesamte Areal beträgt 0,8.

² In den einzelnen Baubereichen ist die max. Ausnutzung jeweils als max. BGF pro Baubereich festgelegt.

³ Wird die Bebauung eines Bereiches in Etappen geplant, muss ein Nachweis erbracht werden, wie die max. zulässige BGF eingehalten bzw. ausgeschöpft wird.

⁴ Bei Unternutzung in den Baubereichen 1a, 1 b, 3, 4 b ist eine Nutzungsübertrag auf den Baubereich 2b möglich, nicht aber umgekehrt.

§ 15

Dachformen

¹ Die Dachformen und Firstrichtungen sind freigestellt. Masstab ist die architektonisch überzeugende Kubatur und Eingliederung.

² Mit Ausnahme allfälliger begehrter, als Freiflächen nutzbarer Partien sowie bei Klein- und Anbauten sind die Flachdächer zu begrünen.

§ 16

Gebäude - und Firsthöhen

¹ Die Gebäude-, resp. Firsthöhen müssen innerhalb der im Gestaltungsplan angegebenen max. Gebäudehöhen liegen.

² Kleinere bestehende Abgrabungen oder Aufschüttungen des best. Terrains werden nicht berücksichtigt.

³ Zur Überprüfung der max. Gebäudehöhen können die Erläuterungs-Schnittpläne beigezogen werden.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten (Liftaufbauten und dergleichen) sind zulässig.

§ 17

Baulinien

¹ Als Begrenzung der Baubereiche dienen die Baulinien oder, wo keine solchen festgelegt sind, die Grenzabstände gemäss BNO.

² Entlang der Grenze zur Parzelle 603 ist für oberirdische Parkplätze ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.

§ 18

Kleinbauten

Für die Kleinbauten gemäss § 18 AbauV gelten die hier festgelegten Baulinien nicht. Die Grenzabstände richten sich nach der BNO.

§ 19

Unterirdische Bauten

Tiefbauten sind ausserhalb der Baulinien gestattet, soweit sie nicht im Widerspruch zu den kantonalen und kommunalen Bestimmungen stehen.

§ 20

Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Baubereiche 3 und 4b hat ab der Aargauerstrasse über den Baubereich 2b und allenfalls (unterirdisch) über den Baubereich 2a zu erfolgen.

² Neu- oder Erweiterungsbauten im Baubereich 2b dürfen nur bewilligt werden, sofern die Erschliessung der Baubereiche 3 und 4b ab der Aargauerstrasse rechtlich sichergestellt ist.

§ 21

Parkierung

¹ Die Parkierung hat ausser in den Baubereichen 1a, 2b und 4a unterirdisch zu erfolgen. Besucherparkplätze dürfen auch oberirdisch angeordnet werden.

² Im Baubereich 2a sind oberirdische Parkplätze nur im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsanlagen zulässig.

³ In Baubereich 1b sind entlang der Steindlerstrasse oberirdische Besucherparkplätze nur für Bewohner dieses Baubereiches zulässig.

⁴ In Baubereich 4b sind entlang der Steindlerstrasse oberirdische Besucherparkplätze nur für Bewohner dieses Baubereiches zulässig.

⁵ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. (Park-) Plätze und Wege sind überwiegend mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien zu befestigen. Parkplätze sind mit einheimischen Laubgehölzen zu begrünen.

§ 22

Steindlerstrasse

Die Umgebungsgestaltung entlang der Steindlerstrasse richtet sich nach der BNO Wohlen (§ 19 BNO, Quartiererhaltungszone "Wehrli", Abs. 1,2,3 sowie § 65 BNO Umgebungsgestaltung).

§ 23

Trafostation

Im Baufeld 2b ist eine Trafostation notwendig. Die IBW Technik AG erhält das Recht, diese Station unentgeltlich zu erstellen und zu unterhalten. Die Lage sowie die notwendigen Rechte und Lasten werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 24

Ökologische Ausgleichsfläche

¹ Für die gesamte Arealfläche der beiden Parzellen Nr. 2558 und 3469 ist eine ökologische Ausgleichsfläche von 15 % auszuweisen. Diese wird vor allem im Baubereich 1a bereits angeboten. Die zusätzliche Fläche ist im Situationsplan festgelegt. Kleinere Verschiebungen innerhalb der Baubereiche sind zulässig.

² Der Nachweis der Erfüllung des Gesamtbedarfs ist aber zu erbringen.

³ Die ökologischen Ausgleichsflächen dürfen weder mit Parkieranlagen noch mit sonstigen unterirdischen Bauten unterbaut werden.

⁴ Die ökologischen Ausgleichsflächen sind als Wildblumenwiese, Blumenrasen, blütenreiche Ruderalflur oder als gleichwertige naturnahe Grünbereiche zu gestalten.

§ 25

Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Es gelten die gleichen qualitativen Anforderungen, wie sie bezüglich der architektonischen Gestaltung an Arealüberbauungen gestellt werden.

² Wird die Überbauung eines Baubereiches nicht als Ganzes geplant, kann der Nachweis verlangt werden, wie der restliche Bereich ohne Qualitätseinbusse und gemäss den Zielsetzungen des Gestaltungsplanes überbaut werden kann.

³ Mit dem Baugesuch sind aussagekräftige Unterlagen zur Umgebungsgestaltung (Umgebungsplan) einzureichen.

⁴ Für die Umgebungsgestaltung sind mehrheitlich standortheimische Pflanzen und Materialien zu verwenden. Bepflanzungen sind so

auszurichten, dass Wartungsarbeiten an Leitungen etc. möglich sind, ohne übermässig in den Wurzelraum von Bäumen einzugreifen.

§ 26

Energieeffiziente Bauten

Es gilt § 21, 2e der ABauV in Bezug auf Energienutzung.

§ 27

Fachberatung

¹ Der Gemeinderat zieht für die Begleitung und die Beurteilung der Bauvorhaben, ausgenommen für untergeordnete Bauten, namentlich Klein- und Anbauten, eine Fachberatung bei. Die Kosten für die Fachberatung trägt die Bauherrschaft.

² Im Baubereich 4a ist der Beizug der Fachberatung nur bei wesentlichen Veränderungen der Baukuben oder des Erscheinungsbildes obligatorisch.

§ 28

Inkrafttreten
Genehmigung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Wohlen, 30.09.07, rev. 15.11.07, rev. 22.02.08, rev. 14.04.08, Hegi Koch Kolb Architekten, Stefan Hegi

